



Ingekomen bij de griffie op:

07 MEI 2009

Rechtbank Breda,
Team bestuursrecht

Rechtbank Breda
Sector Bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

Stadskantoor

Claudius Prinsenlaan 10
Postbus 90156, 4800 RH Breda
Telefoon (076) 529 30 00
Fax (076) 529 32 39
E-mail: bwt@breda.nl

Bereikbaarheid

Vanaf Breda CS: 10 minuten lopen,
Buslijnen: 8, 11, 12, 131, 401

Uw brief
2 april 2009

Datum
6 mei 2009

Ons kenmerk
PBZ/2008/5336/RB/01/BR2

Onderwerp
Verweerschrift
Beroep J.P.C. Veuger
Proc.nr. 09 / 1380 WRO en
09 / 1381 WRO

Telefoon/Behandeld door
(076) 529 92 41 / S.J.C. Hovens

Bijlagen
VERZONDEN
06 MEI 2009

Geachte voorzitter,

Hierbij doen wij u het verweerschrift met betrekking tot het beroep van J.P.C. Veuger e.a. (verder: appellanten) toekomen. Het verweerschrift heeft betrekking op de verleende reguliere bouwvergunningen en ontheffingen ex artikel 3.6, eerste lid, sub c van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het bouwen van 84 huurappartementen, respectievelijk 84 koopappartementen op het perceel Dirk Hartogstraat ong. te Breda. De verleende bouwvergunningen betreffen woontoren 1 ("Constant") en woontoren 3 ("Cornelle") van het project Sculptura. De op de procedure betrekking hebbende stukken zijn u reeds separaat toegezonden.

Primaire besluiten

Op 4 september 2008 heeft de Ontwikkelingscombinatie Wonen Breburg & Nederlandse Bouw Unie VOF (verder: aanvrager) een reguliere bouwvergunning gevraagd voor het bouwen van een woontoren met 84 koopappartementen op het adres Dirk Hartogstraat ong. te Breda. Op 31 oktober 2008 heeft aanvrager een reguliere bouwvergunning gevraagd voor het bouwen van een woontoren met 84 huurappartementen op het adres Dirk Hartogstraat ong. te Breda.

Bestemmingsplan "Heuvel / Talmazone"

Beide woontorens zijn gelegen in het bestemmingsplan "Heuvel / Talmazone" op gronden bestemd als "woongebied (WGs)". Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw, gelet op het bepaalde op de plankaart, niet meer bedragen dan 60,0 meter. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het gebouw. Ondergeschikte bouwdelen worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Het bouwplan voorziet in een bouwhoogte van 62,0 meter en is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. De bouwplannen voldoen aan de overige voorschriften die het bestemmingsplan stelt.

Binnenplanse ontheffing

Artikel 46, derde lid van de Woningwet bepaald dat een aanvraag om bouwvergunning welke slechts kan worden ingewilligd na een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub c van de Wro, voorheen vrijstelling ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, tevens moet worden aangemerkt als een verzoek om ontheffing.

Op grond van artikel 16, onder a van het bestemmingsplan zijn wij bevoegd ontheffing te verlenen tot ten hoogste 10% van de maten, afmetingen en percentages in het bestemmingsplan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Het bouwplan overschrijdt de maximale bouwhoogte met 3,3% waardoor wij gebruik hebben kunnen maken van de bevoegdheid om ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen voor beide woontorens.



Zienswijzen

Beide besluiten zijn voorbereid met uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Appellanten, alsmede de Stichting Wijkbelang Heuvel, hebben gedurende de onderscheidenlijke perioden van ter inzage legging hun zienswijzen kenbaar gemaakt ten aanzien van zowel woontoren 1 als woontoren 3.

Primaire besluiten

Bij besluit d.d. 11 februari 2009 hebben wij de gevraagde reguliere bouwvergunning en ontheffing van het bestemmingsplan ex artikel 3.6, eerste lid, sub c van de Wro verleend voor het bouwen van een woontoren met 84 koopappartementen op het adres Dirk Hartogstraat ong. te Breda (reg.nr. PBZ/2008/4796/RB/01). Bij besluit van dezelfde datum hebben wij eveneens een reguliere bouwvergunning en ontheffing van het bestemmingsplan ex artikel 3.6, eerste lid, sub c van de Wro verleend voor het bouwen van een woontoren met 84 huurappartementen op het adres Dirk Hartogstraat ong. te Breda (reg.nr. PBZ/2008/5336/RB/01).

Beroep

Beide besluiten zijn, als voornoemd, voorbereid met afdeling 3.4 van de Awb. Gelet hierop en het bepaalde in artikel 46, vierde lid van de Woningwet juncto artikel 7.1, eerste lid van de Awb staan beide besluiten open voor direct beroep. Appellanten hebben d.d. 24 maart 2009 beroep ingesteld ten aanzien van beide besluiten. In het beroepschrift worden samenvattende de volgende gronden naar voren gebracht:

1. Onvoldoende parkeerplaatsen;
2. Schaduwhinder en verlies van privacy.

Reactie op beroepsgronden

1. Onvoldoende parkeerplaatsen

Op grond van artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening 2007 dient bij een bouwplan te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen dat is vereist wordt bepaald op grond van de van toepassing zijnde parkeernorm uit de nota "Parkeer- en stallingsbeleid Breda". Op grond van deze nota dient bij het bouwen van appartementen, gelegen in de 'schil' als bedoeld in de nota, te worden voorzien in 1,2 parkeerplaatsen per woning. Het totale project voorziet in de bouw van 3 woontorens met in totaal 248 appartementen. Gelet op de parkeernorm dient ten behoeve van het project te worden voorzien in minimaal 298 parkeerplaatsen. Gelet op de inrichtingstekening wordt voorzien in de aanleg van 303 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Niet in geschil is dat, indien wordt uitgegaan van voornoemde parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Appellanten zijn echter van mening dat de gehanteerde parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning niet realistisch is. Om deze reden is appellant van mening dat moet worden afgeweken van de in de nota gestelde parkeernorm in de zin dat een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning zou moeten worden toegepast.

Primair merken wij op dat, anders dan appellant beoogd, uit het oogpunt van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid, zowel voor ontwikkelaar als voor omwonenden, aan de in de nota "Parkeer- en stallingsbeleid Breda" genoemde normen bindende betekenis behoort te worden toegekend. Niet valt in te zien dat de van toepassing zijnde norm van 1,2 parkeerplaatsen onredelijk is of niet zou mogen worden toegepast. Gelet op het bindende karakter van de normen zien wij dan ook geen reden om bij de onderhavige bouwplannen uit te gaan van een andere parkeernorm dan genoemd in de nota.

In aanvulling verwijzen appellanten naar uw uitspraak in voorlopige voorziening ten aanzien van de ingetrokken bouwvergunning voor woontoren 2 (proc.nr. 08/2632 VVW44 VV). Specifiek wordt verwezen naar het gestelde in de 3^e alinea van rechtsoverweging 2.7 waarin de vraag wordt gesteld in hoeverre in de vastgestelde parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning nog kan worden voldaan aan de norm van 0,3 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlakte voor bezoekers.

De 'bezoekersnorm' van 0,3 parkeerplaatsen wordt genoemd in de toelichting op de parkeernorm. De norm voor bezoekers vormt derhalve slechts een onderbouwing van de van toepassing zijnde norm van 1,2 parkeerplaatsen waaraan geen op het plan van toepassing zijnde bindende betekenis kan worden toegekend. In dit kader wijzen wij u op de vaste jurisprudentie inzake de juridische kwalificatie van de bij een bestemmingsplan behorende toelichting (zie o.a. ABRS, nr. 200704203/1, d.d. 13 februari 2008, r.o. 2.5.3), welke overeenkomstig van toepassing is ten aanzien van de toelichting op de in geding zijnde parkeernormen.



In aanvulling merken wij op dat noch in de parkeernorm, noch in de toelichting op de parkeernorm, enig aanknopingspunt kan worden gevonden voor de aanneming van appellanten dat het gedeelte van de norm dat ziet op de bewoners 1,0 parkeerplaats per woning bedraagt.

Gelet op voornoemde zien wij dan ook geen reden op grond waarvan geconcludeerd moet worden dat binnen de van toepassing zijnde parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning niet kan worden voldaan aan zowel de bezoekersnorm (0,3 parkeerplaats / 100 m² bvo) alsmede het niet nader in de nota of toelichting gekwantificeerde gedeelte van de norm dat ziet op de bewoners. Als zodanig behoort te worden uitgegaan van de in de nota genoemde norm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Aan deze norm wordt, als voornoemd, voldaan.

2. Schaduwhinder en verlies van privacy

Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen op de in geding zijnde locatie woontorens tot een hoogte van 60,0 meter worden gebouwd. Deze bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt dienen als een gegeven te worden beschouwd en dienen bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een onevenredig hinder buiten beschouwing te worden gelaten. De vraag of sprake is van een onevenredige hinder heeft derhalve slechts betrekking op de overschrijding van de bouwhoogte met 2,0 meter waarop de verleende ontheffingen zien. Gelet op de (relatief) beperkte overschrijding van de maximale bouwhoogte in relatie tot de afstand tot de woningen van appellanten valt niet in te zien dat het bouwplan appellanten uit het oogpunt van schaduwhinder en privacy in onevenredige mate hinder oplevert op grond waarvan wij de bouwvergunning / ontheffing hadden moeten weigeren.

Conclusie

Het college blijft van mening dat wij de gevraagde reguliere bouwvergunningen en binnenplanse ontheffingen ex artikel 3.6, eerste lid, sub c van de Wro voor het bouwen van een woontoren met 84 koopappartementen en een woontoren met 84 huurappartementen op het adres Dirk Hartogstraat ong. te Breda op juiste gronden hebben verleend. Gelet hierop verzoeken wij u het beroep van appellanten ongegrond te verklaren en de bestreden besluiten in stand te laten.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

M.J.H. Langenhuijsen,
Directeur Publiekszaken.

